

Afsender: SKAT

Ejendomsvurdering
Rundforbivej 186 188
2850 Nærum

2010

Modtager/ejer

A/B MESSINAGÅRDEN
c/o Andel & Bolig A/S
Nyropsgade 13 1
1602 København V

101 002865

Ejendomsvurdering



Henvisningsnummer	Ejendommens registreringsnummer
	101 034046
Matr. nr.	
SUNDBYØSTER	11 A
Vurderet areal	
22.260 m ²	
Ejendommens beliggenhed	
Backersvej 19 M Fl	
SKATs tilf.nr.:	Udskrevet
72 22 18 18	21/01-2011
Oplysninger til brug for forsendelsen	
Bunke 03 B	Vmt 3

Ejendommen er ved den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2010 vurderet sådan:

Benyttelse

01 - Beboelsesejendom med 203 lejligheder

Ejendomsværdi

233.000.000 kr Grundværdi

73.458.000 kr

Vurderingen er foretaget i henhold til vurderingsloven, hvorefter den samlede ejendom vurderes til den kontante handelsværdi pr. 1. oktober 2010. Grunden skal vurderes, som om den var ubebygget. Endvidere tages der stilling til ejendommens benyttelse samt til, om en nyopført ejerbolig er færdigbygget. Hvis der er sket ændringer på ejendommen, er der sket omregninger af tidligere års vurderinger til brug for ejendomsværdiskatte- og grundskatteberegningen. Det følger af lov om vurdering af landets faste ejendomme § 6, jf. § 9, stk. 1, § 13, stk. 1 samt § 33, stk. 1, samt stk. 12-18. For landbrugs- og skovejendomme endvidere §§ 14 og 15.

Vurderingen er foretaget på grundlag af konstaterede handelspriser ved ejendomssalg. Alle vurderinger kan ses på Internettet (www.vurdering.skat.dk) fra og med den 1. marts 2011.

Grundværdien er fastsat på grundlag af oplysninger i kommunens register om, hvor stor grunden er, og hvad den må bruges til.

Ejendomsværdien er bl.a. fastsat på grundlag af oplysninger i kommunens Bygnings- og Boligregister (BBR). Som ejer er det dit ansvar, at oplysningerne er korrekte. Er der fejl i bygningsoplysningerne, skal du kontakte kommunens BBR-myndighed.

Vurderingen kan være påvirket af særlige forhold, der kun gælder for den enkelte ejendom. Hvis der er særlige forhold af væsentlig betydning for værdien, der ikke indgår i vurderingen, skal du kontakte SKAT.

Du kan klage over vurderingen. Klagen skal være begrundet, og du skal sende den til SKAT på adressen øverst på siden senest den 1. juli 2011. Hvis vi er enige i klagen, ser vi på sagen igen. Hvis vi er uenige i klagen, sender vi den videre til vurderingsankenævnet.

Har du spørgsmål til vurderingsmeddelelsen, kan du ringe på 72221234. Telefonen er åben til og med 1. maj 2011. Herefter kan vi kontaktes på 72221818.

Områdeoplysninger

Grundværdiomsråde	Anvendelse i henhold til kommuneplanlægning mv.
44013	Boligområde med etagebebyggelse i byzone

SPECIFIKATIONER

Grundværdi

Beløb

Vurderet areal	22260 m²
Max bebyggelsesprocent	110 %
Max till. etageareal (5707+16553) m² x 110 %	24486 m²
Områdepris pr. m² tilladt etageareal	3000 kr
Etagearealværdi 24486 m² à 3000 kr/m²	73.458.000 kr
Grundværdi i alt	73.458.000 kr

Anslået årlig leje

Beløb

BEBOELSESEDEL

Anslået årlig leje for beboelsesdel	8.795.820 kr
-------------------------------------	--------------

ERHVERVSEDEL

BYGN.NR. I BBR	OPFØRELSESÅR	ETAGEAREAL ERHVERV	ANSLÅET LEJE/M²	ÅRLIG LEJE
001	1962	848 m²		
	Bygningen er indrettet til:			
	Kontor, kantine	848 m²	452 kr	383.296 kr
	Almindelig god bygningsmæssig kvalitet			
	Almindelig god vedligeholdelsesstand			
	Bygningen er anvendelig til alternative formål			
002	1962	55 m²		
	Bygningen er indrettet til:			
	Lager	55 m²	270 kr	14.850 kr
	Almindelig god bygningsmæssig kvalitet			
	Almindelig god vedligeholdelsesstand			
	Bygningen er anvendelig til alternative formål			
004	1962	378 m²		
	Bygningen er indrettet til:			
	Fabrik, værksted	378 m²	893 kr	337.554 kr
	Almindelig god bygningsmæssig kvalitet			
	Almindelig god vedligeholdelsesstand			
	Bygningen er anvendelig til alternative formål			
005	1962	188 m²		
	Bygningen er indrettet til:			
	Garage	188 m²	80 kr	15.040 kr
	Almindelig god bygningsmæssig kvalitet			
	Almindelig god vedligeholdelsesstand			
	Bygningen er anvendelig til alternative formål			
006	1992	24 m²		
	Bygningen er indrettet til:			
	Andet	24 m²	0 kr	0 kr
	Almindelig god bygningsmæssig kvalitet			
	Almindelig god vedligeholdelsesstand			
	Bygningen er anvendelig til alternative formål			
007	1993	57 m²		
	Bygningen er indrettet til:			
	Andet	57 m²	0 kr	0 kr
	fortsættes			

Almindelig god bygningsmæssig kvalitet
 Almindelig god vedligeholdelsesstand
 Bygningen er anvendelig til alternative formål

008	1962	102 m ²		
	Bygningen er indrettet til:			
	Garage	102 m ²	89 kr	9.078 kr
	Almindelig god bygningsmæssig kvalitet			
	Almindelig god vedligeholdelsesstand			
	Bygningen er anvendelig til alternative formål			
	Samlet anslået årsleje			<u>9.555.638 kr</u>

Ejendomsværdi

Beløb

	ANSLÅET ÅRSLEJE	X	FAKTOR	
Lejeværdi	9.555.638 kr		24,4	233.157.567 kr
Faktoren er valgt under hensyntagen til bygningernes alder samt ejendommens almindelig gode bygningsmæssige standard og vedligeholdelsesstand				
I alt				233.157.567 kr
Ejendomsværdi afrundet				<u>233.000.000 kr</u>